Die Hypothek am Erbbaurecht nach der Verordnung vom 15. Januar 1919.

Auszug
aus der gleichbetitelten
Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der Universität zu Marburg an der Lahn.

Von
Erwin Daub,

Referendar aus Kassel.

Dissertation der juristischen Fakultät vorgelegt am 11. 12. 1919.
Rigorosum bestanden am 19. 3. 1920.
Referent: Geheimrat Professor Dr. André.
Die Drucklegung des Auszuges ist seitens der Fakultät genehmigt.

Einleitung.

Die Hypothek ist die gangbarste Beleihungsform des Erbbaurechts. Im BGB war das EBR (Erbbaurecht) nur in 6 Paragraphen geregelt. Überblick über die Entwicklung des EBR seit Bestehen des BGB. Fehler der früheren gesetzlichen Regelung, die zur Schaffung des neuen Erbbaurechtsgesetzes führten. Die neue Verordnung vom 15. 1. 1919 legt das Hauptgewicht auf die Hebung der Marktgängigkeit und Beleihungsfähigkeit des EBR.

Thema der Erörterung und Begrenzung des Stoffes.

Erster Abschnitt: Die Zulässigkeit der hypothekarischen Verpfändung des Erbbaurechts.

EBR ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Gebrauchs- und Nutzungsrecht eines fremden Bodens zu Bauzwecken. Die Zulässigkeit der Belastung mit Hypotheken ergibt sich aus § 11 d. V., nach welchem auf das EBR die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden. Es ist dies eine Folge des Grundstückscharakters des EBR. Für die rechtliche Beurteilung gibt es 2 Seiten:

1. Es ist eine Grundstücksbelastung.
2. Es wird wie ein Grundstück behandelt.

Bei Anwendung der Hypothekenvorschriften besteht insofern Schwierigkeit, was bei dem EBR mit der Hypothek belastet zu denken ist, m. a. W., was der Gegenstand der Gleichstellung ist.

Besprechung der 3 Hauptansichten. Die Gleichstellung bedeutet, daß EBR und Grundstücke für den Rechtsverkehr ensprechend behandelt werden sollen. Im Anschluß an Erörterung des § 11 Aufzählung der Grundstücksvorschriften, die wegen der Eigentümlichkeit der Rechtslage nicht Anwendung finden können.

Zweiter Abschnitt: Der Gegenstand der Pfandforderung.

§ 1. Das Erbbaurecht als solches.

Der Verpfändung unterliegt zunächst das Recht als solches. Was bedeutet **Inhalt** des Rechts? Gesetzlicher Inhalt, § 1 d. V. Vertragsmäßiger Inhalt § 2 d. V. Unterschied zwischen § 2 und §§ 5, 7, 27 und 32 d. V. besteht darin, daß die Bestimmungen des § 2 wenn sie vereinbart sind, **dingliche** Wirkung die der anderen dagegen nur **obligatorische** Wirkung haben.

§ 2. Das Bauwerk.

Wichtigstes Wertobjekt bei Verpfändung ist das Bauwerk. Begriff des Bauwerkes und des Gebäudes, Rechtsnatur des Bauwerkes; bewegliche oder unbewegliche Sache. Verhältnis des Bauwerkes zum

Erbbaurecht. Es gilt jetzt § 12 d. V.: das Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Rechts. Bei der Erörterung sind 3 Fragen zu unterscheiden:

I. **Das Bauwerk ist auf Grund der Erbbaurechts errichtet.**
Darstellung der Streitfrage, wie Recht Bestandteil einer Sache sein kann Lösung: Es handelt sich um eine gesetzliche Fiktion. Folgerungen aus dem Verhältnis des Bauwerkes zum EBR.

II. **Das Bauwerk ist bei Bestellung des EBR schon vorhanden.**
Es gilt § 12 Abs. 1 Satz 2 d. V.

III. **Das Eigentum am Bauwerk.**
Der Erbbauberechtigte erwirbt in jedem Falle das Eigentum am Bauwerk. Der Eigentumsübergang tritt kraft Gesetzes ein ohne Übergabe oder Eintragung.

§ 3. Die übrigen mitverhafteten Gegenstände.

I. Der zum Haus gehörige Grundstücksteil.

II. 1. Nach der Trennung haften Erzeugnisse und sonstige Bestandteile des EBR im Rahmen der §§ 1120-1122 BGB.
2. Zubehör des EBR.
3. Miet- und Pachtzinsforderungen.
4. Die Versicherungssumme.

Dritter Abschnitt. Die Form der hypothekarischen Verpfändung, insbesondere der Tilgungshypothek.

Alle Formen der Grundpfandrechte können angewandt werden. Am geeignesten ist die Tilgungshypothek. Dies hängt mit der Pfandsicherheit zusammen, die das EBR gewährt. Der Wert des Pfandgegenstandes verringert sich von Jahr zu Jahr, kein Wertzuwachs. Bei befristetem EBR ist gegen Ende des Zeitablaufes der Wert gleich Null. In der Praxis werden fast ausschließlich Tilgungshypotheken angewandt.

Volkswirtschaftliche Vorteile der Tilgungshypotheken. Im Abschnitt III d. V. ist vorgeschrieben, daß die mündelsicheren Hypotheken nur Tilgungshypotheken sein dürfen. Begriff der Tilgungshypothek. Arten: Abtrags- bezw. Abzahlungs- oder Tilgungs- bezw. Amortisationshypotheken. Besprechung der im § 20 d. V. gegebenen Vorschriften für die Tilgungshypotheken. Rechtliche Natur der Amortisationshypotheken. Entstehung von Eigentümergrund schulden in Höhe der abgezahlten Beträge. Die V. hat jetzt entschieden unter welchen Voraussetzungen die Hypotheken mündelsicher sind.

Vierter Abschnitt. Die Sicherung der Pfandforderung bei Erlöschen und Übertragung des EBR.

§ 1. Die Rechtsfolgen für den Pfandgläubiger bei Erlöschen des EBR.

Trotz Beschränkung der Beendigungsgründe kann es vorkommen daß bei Erlöschen des EBR noch Hypothekenforderungen oder wenigstens Reste davon vorhanden sind. Fraglich ist, was dann den

Hypothekaren noch haftet. Das Bauwerk haftet nicht mehr wegen § 12 Abs. 3. D. V. sucht den Ausgleich auf andere Weise herbeizuführen.

Zu unterscheiden:

I. **Beendigung durch Zeitablauf.**

der Erbbaurechtshypothekar hat an dem Entschädigungsanspruch, der dem E. B. Berechtigten für den Verlust des Bauwerkes gegen den Grundeigentümer zusteht, ein Pfandrecht. § 29 d. V. Von der Entschädigung sprechen §§ 27, 28 und 29 d. V. Rechtliche Natur dieses Anspruchs. Es gilt das dingliche Surrogationsprinzip.

II. **Beendigung aus ans anderen Gründen.**

§ 2. Die Rechtswirkung der **Übertragung des EBR.**

I. Bei den gewöhnlichen Übertragungsarten geht das Pfandrecht mit allen Rechten und Pflichten über.

II. **Erneuerung.**
Es ist das Recht des E. B. Berechtigten, in einen vom Grundeigentümer mit einem Dritten über die Bestellung eines E. B. R. geschlossenen Vertrages unter den Bedingungen dieses Vertrages einzutreten § 2 Ziffer 6 und § 31 d. V.

Zu unterscheiden von der „Verlängerung."

III. **Heimfall.**

Dies ist die Übertragung des EBR auf den Grundeigentümer auf Grund der von dem Erbbauberechtigten eingegangenen Verpflichtung, das EBR bei Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundeigentümer zu übertragen.

Es entsteht ein Eigentümererbbaurecht. Auch die persönliche Schuld wird übernommen. Es handelt sich um einen Fall der gesetzlichen Schuldübernahme.